

Методы классификации объектов административного назначения

Methods of office premises classification

Mikołaj Nielipowicz

Belarusian National Technical University, Minsk

Anatoli Gurinowicz

Politechnika Białostocka

Abstract

The classification system for Belarusian office buildings (business centres) is presented in the article. This classification system takes into consideration lots of factors estimating the quality of a specific building. It is based on the comparison of building class assessment approaches which are applied by different companies in the Republic of Belarus and in the surrounding countries. The approach to business centre classification, presented in the article, appears to be the most reasonable one for the Belarusian developing market of commercial real estate.

Keywords: commercial real estate, real estate market, local market, classification, valuation, property management, business centre, office building

Вступление

Минск является не только столицей Республики Беларусь, но и крупнейшим культурным и деловым центром страны. Фактически весь объем профессиональной коммерческой недвижимости офисного назначения, существующей в Беларуси, сосредоточен в Минске.

На уже сложившихся рынках соседних стран действуют четкие правила классификации бизнес-центров, которые используются профессиональными участниками рынка на всех этапах реализации проекта: от бизнес-

планирования до вывода административного центра на рынок. Устоявшейся практикой является применение на локальных (страновых) рынках классификаций выработанных местными профессиональными участниками рынка, причем она может иметь существенные различия для разных регионов одного государства. Несмотря на разнообразие систем классификации, существуют общие подходы к классификации объектов, исходя из качественных и количественных параметров.

1. Существующие методы классификации объектов

На близком к Минску, Московском рынке коммерческой недвижимости выработка единого подхода к классификации произошла в 2003 году (в 2006 году она была обновлена) в рамках Московского Исследовательского Форума. В ходе переговоров между лидерами рынка, компаниями т.н. «большой пятерки» консалтинга (Knight Frank, Colliers International, Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis Noble Gibbons, Cushman and Wakefield Stiles and Riabokobytko) была разработана система классификации¹ бизнес-центров и унифицирована терминология².

Специфичность рынка коммерческой недвижимости Москвы не позволяла применять выработанную методiku в регионах. Поэтому в 2008 году уже в рамках Санкт-Петербургского Исследовательского Форума три компании (Colliers International, Jones Lang LaSalle и Knight Frank), активно работающих в северо-западном регионе страны, разработали свою классификацию³ на основе московской. В ходе работы консультанты трех компаний выделили основные требования для причисления зданий к классам А, В+ и В, существенно переработав данные критерии с учетом специфики рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга. В результате инженерные системы и конструктивные особенности бизнес-центров стали более приоритетными критериями по сравнению с фактором местоположения, подтверждая тенденцию к децентрализации офисного рынка Санкт-Петербурга и усиления значения уровня технического оснащения зданий.

¹ Dokument elektroniczny. Tryb dostępu: http://crystalestate.ru/documents/classification/Office_Classification.pdf, stan z dn. 10.06.2011 r.

² Dokument elektroniczny. Tryb dostępu: http://www.colliers.ru/images/data/colliers/analitika/pdf/4880/2003-04-11_MRF_Definitions_ENG_.pdf, stan z dn. 10.06.2011 r.

³ Dokument elektroniczny. Tryb dostępu: http://www.colliers.spb.ru/news/of_klass.pdf, stan z dn. 10.06.2011 r.

На территории Республики Беларусь первые попытки классифицировать коммерческую недвижимость были предприняты в 2003 году местной риэлтерской компанией «Твоя Столица». В дальнейшем данная система⁴ была усовершенствована (в 2006 году) и является неизменной на сегодняшний день. Усовершенствованный вариант позволяет присваивать классы (А, В и С) бизнес-центрам и административным зданиям, в зависимости от их качественных характеристик. Каждому классу соответствует определенное количество баллов (максимальное количество – 900), которое должно набрать здание в процессе оценки. Все характеристики зданий объединены в группы, каждой из которых, в зависимости от значимости для потенциальных потребителей, соответствует определенное количество баллов.

В целом, в Минске классы присваиваются произвольно и зачастую не отражают реального состояния объектов. Такая ситуация дезориентирует всех участников рынка недвижимости. Профессиональные участники рынка используют произвольное присвоение классов в своей системе измерений. Собственники зданий, в свою очередь, могут самостоятельно заявлять класс бизнес-центра, зачастую не отвечающий его реальному состоянию. Это относится как к различию в критериях, позволяющих отнести бизнес-центр к определенному классу, так и к количеству классов: нередко встречаются названия «А+», «В+» и тому подобные.

2. Разработанная система классификации

Разработанная система классификации зданий, учитывает значительное количество факторов, определяющих качество здания. Вместе с тем, система оценки прозрачна и проста: каждая особенность здания (или отсутствие такового) оценивается в баллах, выражаемых в процентных размерах. Общее суммарное количество баллов, выражаемых в качестве процента от общей возможной (идальной) суммы, даёт возможность классифицировать здание. Определение процентов, соответствующих каждому классу, производилось путем оценки по данной методике эталонных зданий, которые можно однозначно отнести к каждому классу, используя иные системы классификации. Таким образом, были заданы следующие интервалы для каждого из классов:

⁴ Dokument elektroniczny. Tryb dostępu: http://www.t-s.by/analytics/monitoring/metodology/metod_bc1/, stan z dn. 14.08.2011 r.

- Класс А — 80% и более;
- Класс В1 — между 70% и 80%;
- Класс В2 — между 60% и 70%;
- Класс С — менее 60%.

Система классификации включает два уровня оценки:

Первый уровень содержит восемнадцать параметров, различных по важности (рис.1). **На втором уровне** определяется количество баллов, которое получает конкретное здание по каждому параметру из первого уровня. т.е. происходит описание качества каждого из 18 основных параметров. Например: важнейшим параметром здания является его местоположение в границах города. В рамках данного параметра оценивается расположение в городе (на основе созданного зонирования регионов деловой активности), визуальная доступность, доступность общественным и индивидуальным транспортом. Особо выделяется доступность метро.

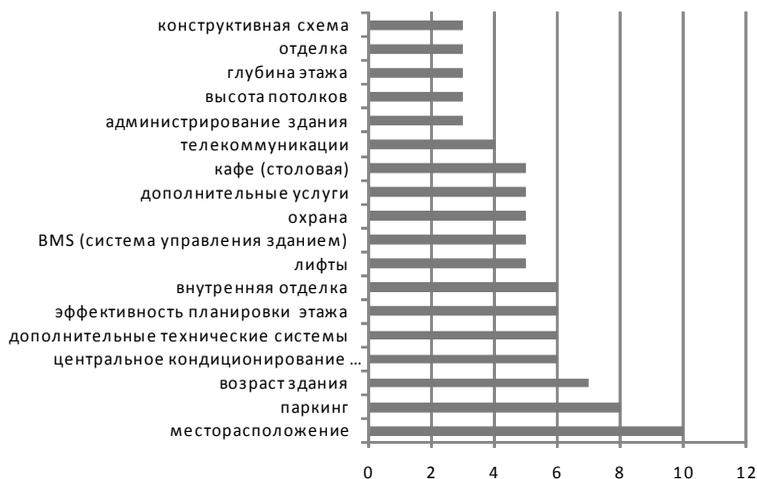


Рис. 1. Удельные веса параметров первого уровня оценки

Проверка адекватности системы а так же ее корректировка происходила путем проверки существующих и характерных бизнес-центров для каждого из классов (А, В1, В2 и С соответственно) в Вильнюсе, Риге и Москве.

3. Основные критерии системы классификации зданий

В качестве примера приведена классификация бизнес-центров «Александров

Пассаж» и «Стелла», которые были отнесены согласно данной классификации к классам А и В2 соответственно. На изображениях (рис.2-7) представлен процесс классификации зданий - описание качества основных параметров.

3.1. Технические системы

- Современная система вентиляции. Система кондиционирования воздуха, обеспечивающая обогрев, охлаждение и регулирование влажности, соответствующая Европейским стандартам HVAC.
- Автономное резервное электропитание, дизельный электрогенератор, экранированные кабели и т.п. Современная противопожарная система: звуковой сигнал, автоматическая система пожаротушения, система удаления дыма.
- Система управления зданием: контрольный пост, управляемый человеком, автоматическое и ручное дистанционное управление, накопление и хранение информации, вспомогательные системы рапортов, сообщения о каждодневных неполадках, плановая работа по определённым системам, контролёры, находящиеся вне здания, с автономным регулированием.
- Современные быстроходные лифты, максимальный интервал ожидания которых не превышает 30сек.
- Современная система защиты и контроль доступа: система карточек, видео-мониторинг в основных местах, физическая защита круглые сутки.

1	A		C	F		G		H		J
	Parameter	B		Flags	Result	Flags	Result	Flags	Result	
2										
3										
4			93							
5			100%							
6										
7	Location									
8										
9	A Class crucial value	10								
10		Zone								
11		A	1							
12		B	0.8	+			0.8	+		
13		C	0.5				0.5			
14		D	0.4				0.4			
15		E	0.2				0.2			
16		F	0				0			
17		Visual access								
18		Good	1	+			1	+		
19		Moderate	0.9				0.9			
20		Poor	0.7				0.7			
21		Public transport access								
22		≤5 min	1	+			1	+		
23		>5 min	0.9				0.9			
24		Metro access								
25		≤10 min	1	+			1	+		
26		>10 min	0.9				0.9			
27		Transport access								
28		Good	1	+			1	+		
29		Moderate	0.9				0.9			
30		Poor	0.8				0.8			
31	Parking									
32		8								
33		rented sqm per space								
34		≤25	1				1			
35		>25	0.9				0.9			
36		≤35	0.8				0.8			
37		>35	0.7	+			0.7			
38		≤100	0.5				0.5			
39		>100	0				0			

Рис. 2. Оценка месторасположения и уровня обеспеченности паркингом

3.2. Конструктивные параметры здания

- Здание новой постройки или после капитальной реконструкции.
- Высота от пола до подвесного потолка – не менее 2,7 м.
- Эффективная открытая планировка этажей здания (система колонн с шагом меж ними не меньше 6х6 м – неперенное условие для зданий новой постройки).
- Фактор потери (соотношение полезной площади и площади, отведённой под аренду, подсчитанных согласно стандартам BOMA) не превышает 15%.
- Глубина этажа от окна и до окна⁵.
- Качественная отделка фасада и внутренних помещений здания.

1	Parameter	A	B	C	Scale	F	G	H	I	J
2						Flags	Result	Flags	Result	Flags
3						Александров Пассаж	Стелла			
4							78,1473811			
5					100%		84%		63%	
40	Air Conditioning					A	6 A		4,28571429	-
41			6 Features							
42	A Class crucial value:		воздушное отопление		1	+	1			
43			кондиционирование		1	+	1	+		
44			увлажнение		1	+	1			
45			принудительная вентиляция		1	+	1	+		
46			фильтрация воздуха		1	+	1	+		
47			климат контроль		2	+	2	+		
48			Installed in all offices		0,75	+	0,75	+		
49										
50										
51										
52	New Building					A	7 A		7	-
53			7 Type							
54	A Class crucial value:		New construction		1	+	1	+		
55			Reconstruction		0,8					
56										
57										
58										
59										
60	Additional engineering systems					A	4,037383178		1,51401869	
61			6 UPS		2					
62	A Class crucial value:		off-line		0,5	?	0			
63			line-interactive		0,75	?	0			
64			on-line		1	?	0			
65			Электрогенератор		1	?	0			
66			EMI-кабеля		0,5	+	0,5	+		
67			Электропроводка		0,5	+	0,5	+		
68			Водоподготовка		0,5	?	0			
69			Жирууповитель		0,5	+	0,5			
70			Пожарная сигнализация		2	+	2	+		
71			Система автоматического пожаротушения		2	+	2			
72			Система дымоудаления		2	+	2			
73			Firestowen		0,5		0			
74										

Рис. 3. Оценка инженерных систем

3.2. Местонахождение

- Местонахождение здания в уже существующей и/или будущей зоне активного бизнеса, хорошие подъездные дороги, хорошая инфраструктура дорог.

⁵ В зданиях округлой или эллипсной формы глубина этажа может составлять до 30 м. В зданиях неправильной формы и в зданиях с атриумами глубина этажа – не более 12 м (от окна до атриума).

	A	B	C	F	G	H	I	J
1	Parameter		Scale	Flags	Result	Flags	Result	Flags
2								
3				Александров Пассаж		Стелла		
4			93 ³		78,1473811		58,94433	
5			100%		84%		63%	
75	Lifts			A	3,75	-	0	-
76		5 HC5						
77	A Class crucial value:	≥ 15%	1		0			
78		≥ 13%	0,9		0			
79		≥ 11%	0,75	+	0,75			
80		≥ 9%	0,5		0			
81		< 9%	0		0			
82		Waiting time						
83		≤ 30 sec	1		0			
84		≤ 35 sec	0,75	+	0,75			
85		≤ 40 sec	0,5		0			
86		≤ 45 sec	0,25		0			
87		> 45 sec	0		0			
88								
89	BMS				4,5		0	
90		5 Set						
91		Basic set	0,9	+	0,9			
92		Auxiliary set	0,1		0			
93		Details						
94		monitoring	0,15	+	0,15			
95		automatic and manual distant	0,15	+	0,15			
96		information accumulation and	0,15	+	0,15			
97		auxiliary reporting systems	0,15	+	0,15			
98		notification of routine maintena	0,15	+	0,15			
99		scheduled work of certain syst	0,1	+	0,1			
100		on-field controllers with autom	0,15	+	0,15			
101								

Рис. 4. Оценка лифтового оборудования и системы BMS

3.3. Парковка

- Оборудовано достаточное количество мест для стоянки автомобилей – 1 место для автостоянки (на подземной и наземной площадках) отводится на не менее, чем 30 м² арендуемой площади. Оборудование автостоянки с учётом охранных и противопожарных требований.

	A	B	C	F	G	H	I	J
1	Parameter		Scale	Flags	Result	Flags	Result	Flags
2								
3				Александров Пассаж		Стелла		
4			93 ³		78,1473811		58,94433	
5			100%		84%		63%	
137	Staff cafeteria				5		5	
138		5 Placement						
139		Dining hall or restaurant	1	+			+	
140		Cafeteria	0,8					
141		Outside, less than 5 min	0,5					
142		None	0					
143								
144	Telecom providers			A	4	A	4	
145		4 Set						
146	Crucial value:	Phone line	0,4	+	0,4	+	0,4	
147		Internet cables 100Mb	0,4	+	0,4	+	0,4	
148		Quality providers	0,2	+	0,2	+	0,2	
149								
150								
151	Property Management				3		3	
152		3 Type						
153		Professional company	1	+			+	
154		Other	0					
155								
156	Inner finishing				4		4	
157		6 Quality						
158		Luxury	1					
159		4 Business class	0,8333333	+	0,8333333	+	0,8333333	
160		Mediocre	0,2					
161		Features						
162		Suspended ceilings	0,5		0			
163		Raised floor	1					
164								
165	Ceilings height			A	3	A	3	
166		3 Height						
167	A Class crucial value:	>3,5 m	0,9					
168		2,7-3,5 m	1	+			+	
169		<2,7 m	0					
170								

Рис. 5. Оценка эффективности этажа, системы безопасности и дополнительных сервисов

3.5. Управление зданием и дополнительные услуги

- Профессиональное управление зданием (компании, администрирующие не менее 5 объектов или же обладающие международным опытом).
- Профессиональные поставщики телекоммуникационной связи здания.
- Дополнительные услуги: аренда конференц-зала, уборка офисных помещений, возможность использовать оргтехнику, киоском печати и т.п.
- В здании – кафе для работников, или же возможность добраться до кафе в течение не более, чем 5 минут пешком.

	A	B	C	F	G	H	I	J
1	Parameter		Scale	Flags	Result	Flags	Result	Flags
2				Александров Пассаж				
3						Стелла		
4			93		78,14735371		68,4833	
5			100%		84%		63%	
102	Floor Efficiency				2,16		2,835	
103		6 Efficiency factor						
104		≥85%	-1					
105		80-85%	0,9	+	0,3	+	0,3	
106		<80%	0,5					
107		Configuration						
108		Square	-1					
109		Rectangle	-1					
110		Triangular	0,7					
111		Multangular	0,7			+	0,3	
112		Oval	0,8	+	0,3			
113		Free planning						
114		100%	-1					
115		≥80%	0,95					
116		≥50%	0,75			+	0,3	
117		<50%	0,5	+	0,3			
118								
119		Security		A		5		2,75
120		5 Features						
121		Card-key admittance	0,3	+	0,3			
122		Trained Personnel	0,35	+	0,3	+	0,3	
123		Video monitoring	0,2	+	0,3	+	0,3	
124		Reception	0,15	+	0,15			
125								
126		Additional services			2,9		0,5	
127		5 Conference Halls						
128		≥10% of GLA	-1					
129		<10% of GLA	0,8	+	0,3			
130		none	0					
131		Cleaning						
132		Office equipment	-1	+		+		
133		Classy paint	-1					
134		Furnishing						
135								
136								

Рис. 6. Оценка сервисных услуг, качества управления объектом недвижимости, телекоммуникаций, внутренней отделки и высоты потолков

	A	B	C	F	G	H	I
1	Parameter		Scale	Flags	Result	Flags	Result
2				Александров Пассаж		Стелла	
3							
4			93%		78,14736318		68,68472
5			100%		84%		63%
171	Floor depth			A	2,7	A	2,7
172		3	Depth				
173	A Class crucial value:	≤6 m	1		0		
174		≤9 m	0,9	+	0,9	+	0
175		≤12 m	0,5		0		
176		> 12 m	0		0		
177							
178							
179	Outer finishing				4,5		3
180		3	Quality				
181		Luxury	1,5	+	1,5		
182		Business class	1		0	+	
183		Mediocre	0,5		0		
184							
185	Construction material				3		3
186		3	Type				
187		Good quality	1	+	1	+	
188		Mediocre quality	0,4		0		
189			0		0		

Рис. 7. Оценка глубины этажа, материалов и внешней отделки

Выводы

Основываясь на сравнении подходов к определению классности зданий, применяемых различными компаниями в Республике Беларусь и сопредельных государствах, предложенный подход к классификации бизнес-центров является оптимальным для развивающегося рынка коммерческой недвижимости Беларуси вследствие:

- влияния на результаты максимального количества характеристик здания;
- наглядности и прозрачности расчетов;
- дает возможность использовать ее в качестве пособия при проектировании административных зданий;
- возможностью быстрой адаптации для классификации объектов, расположенных вне Минска.

Таким образом, применение представленной системы оценки объектов офисной недвижимости решает поставленную задачу классификации.

На сегодняшний день стоит задача внедрения данной классификации в риэлтерских и девелоперских организациях Беларуси.

Список литературы

1. *Moscow Research Forum*. Классификация объектов офисной недвижимости Crystal Estate, 2006
2. *Moscow Research Forum*. Moscow Research Forum Definitions, Colliers International Russia, 2003
3. *Санкт-Петербургский Исследовательский Форум*. Классификация офисных зданий, Colliers International Russia, 2008
4. *Твоя Столица*. Методика классификации бизнес-центров, разработанная для г.Минска, Твоястолица консалт, 2006
5. *Colliers International*. Belarus Market Review 2011. Colliers International Belarus, 2011
6. Adnan Y. N., Daud M. N., Mohd I., Aziz A. A., 2009.. *Determining the Criteria for the Classification of Purpose Built of Office Buildings in Malaysia*. Pacific Rim Property Research Journal.
7. Ciaramella A., 2010. *The assessment of building performance: a property rating model for office and logistic buildings*. 17th Annual European Real Estate Society Conference in Milan.